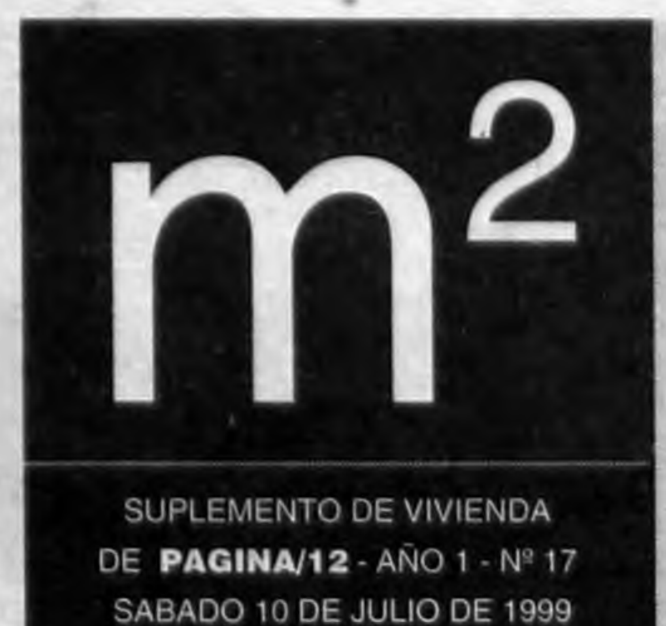
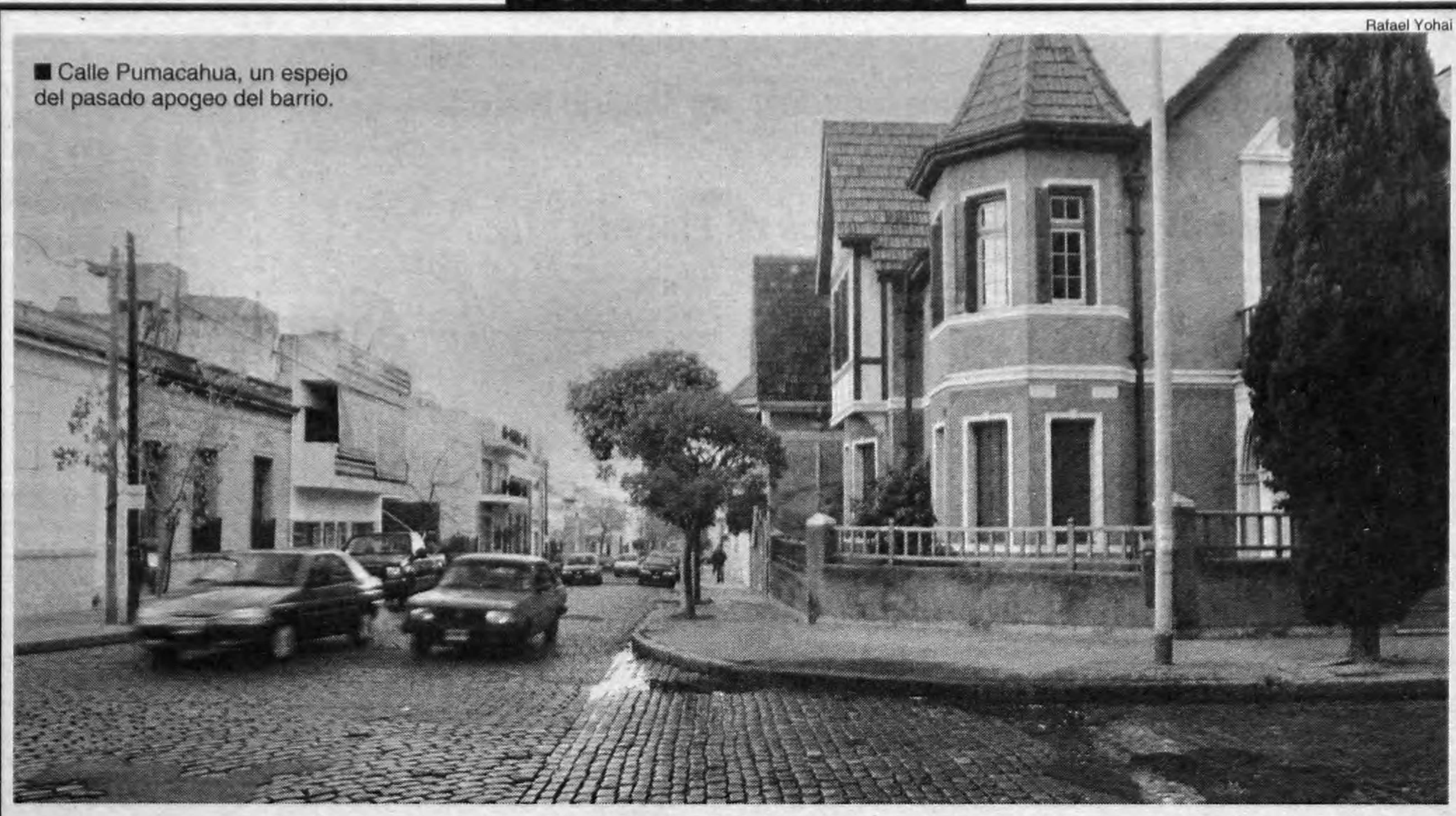
Alejandro Elías



SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE PAGINA/12 - AÑO 1 - Nº 17
SABADO 10 DE JULIO DE 1999

CIUDAD COMPETITIVA

Dos especialistas anticipan el debate que tendrá lugar esta semana en el Seminario sobre Gestión de Territorio: cómo lograr, en el marco de un plan urbano ambiental, un desarrollo sustentable y la promoción de actividades y servicios que hagan de Buenos Aires una ciudad con una posición internacionalmente competitiva.



Rafael Yohai

■ Calle Pumacahua, un espejo del pasado apogeo del barrio.

m² Por Claudio Zlotnik

PARA VECINOS TRADICIONALES Y LOS QUE BUSCAN CATEGORIA

Flores sigue vigente por su rica historia

La gente que nació en el barrio tiende a quedarse. También recoge una corriente proveniente del conurbano. La zona más buscada es la lindante a la Plaza de la Misericordia.

Flores está lejos del boom inmobiliario que fue en la década del 70. Típico receptor de la clase media y media alta, el barrio fue un fiel reflejo de los problemas económicos que se fueron sucediendo en los últimos veinte años. Además, fue perdiendo posiciones en la competencia con otros barrios, como Belgrano, Caballito o Barrio Norte. "En Flores quedaron las edificaciones de hace treinta o cuarenta años. Hay muy pocas construcciones nuevas. Nos quedamos estancados", analizó Fausto Mendivelzua, quien desde hace 57 años vive en la zona y es dueño de la inmobiliaria Mendivel.

"El mercado se mueve con la gente que nació en el barrio y se va mudando de vivienda. Aunque también es cierto que llega público desde el conurbano, en busca de departamentos de mejor categoría", añadió Mendivelzua. Dada la retracción de las operaciones, las inmobiliarias están instrumentando campañas especiales para atraer al público: envían cartas a los clientes ofreciéndoles oportunidades y hasta se hacen cargo de los costos de la mudanza en el caso de las transacciones.

"Estamos peor que en el Tequila. El mercado no se reactiva; viene achicándose desde setiembre del año pasado. Si comparamos con julio del '98, las ventas bajaron un 37 por ciento", afirmó a **m2** Rubén Silva, titular de la inmobiliaria Consfort.

Flores está dividido en dos: norte y sur. En la zona norte, desde Yerbal hasta Gaona, se encuentran casas y dúplex que se han ido construyendo en los últimos años sobre los pocos terrenos libres que quedaban en el barrio. En tanto, en el lado sur –de Rivadavia a Directorio– se pueden conseguir pisos importantes, de entre 200 y 400 metros cuadrados, en precios que van desde los 200 a los 450 mil dólares. Las pocas construcciones nuevas se levantan sobre las calles Carabobo, Falcón y Alberdi.

"La zona más buscada es la lindante con la Plaza de la Misericordia", apuntó Alberto Toselli, de la inmobiliaria Toselli & Fuentes. "En esa área se encuentran departamentos de buena calidad, de tres y cuatro ambientes, en edificios de no más de diez pisos de altura. En estos casos, por cada metro cuadrado se pagan entre 1000 y 1200 dólares, por encima a los 900 que se cotiza cada metro en el resto de Flores. Los comerciantes de la zona estamos a la expectativa de que pasen las elecciones de octubre. Creemos que recién entonces podríamos ver un repunte", agregó Toselli.

Según comentan los habitantes históricos de Flores, los cambios que tuvo el barrio en las últimas dos décadas se reflejan en la calle Pumacahua. "En los años 70 comprarse una casa en Pumacahua era como mudarse al Palacio de Buckingham. Ahora ya no es así. Flores quedó rezagado. Quedó restringido a los que aman al barrio y les da pena moverse", relató el dueño de una de las inmobiliarias líderes de la zona.

Cotizaciones en Flores

VENTAS	
Un ambiente	$ 28 mil a 35 mil
Dos ambientes	$ 30 mil a 48 mil
Tres ambientes	$ 45 mil a 70 mil

ALQUILERES	
Un ambiente	$ 220 a 250
Dos ambientes	$ 300 a 350
Tres ambientes	$ 400 a 450

Fuentes: Inmobiliarias Mendivel, Consfort y Toselli & Fuentes.

A LA BUSQUED

La v

Violencia, pobreza y desigualdad serán ejes de debate en las Jornadas sobre Gestión de Territorio. Las opiniones de dos expositores.

■ Arq. Rodolfo Macera.

"LO UNICO CONGEL

El patrimo

m² Por M. A. F.

Los trabajos urbanos se refieren, fundamentalmente, a una especie de fotografía de determinada cantidad de años. "No ver bien para atrás, impide hacerlo hacia adelante", advirtió la arquitecta Margarita Gutman, directora de Programas Internacionales de la FADU e integrante del Instituto Internacional de Medio Ambiente y Desarrollo.

Aunque prefirió no ser taxativa en cuanto a los tiempos, sostuvo que para proyectar mejor es importante considerar las transformaciones. Por lo general, se captan las urgencias del presente, pero al no tomarse en cuenta las tendencias de larga duración, no es posible pensar en los cambios. "Aunque parezca una obviedad, sin el pasado y sin el futuro no resulta factible actuar", insistió.

El "patrimonio urbano tangible" está compuesto por elementos de la ciudad reconocidos por la gente, que reflejan su identidad e historia, hacen la vida en el barrio, la escuela o la plaza. Más allá de valorarlos en oficinas públicas –como la Comisión Nacional de Monumentos y Sitios Históricos y la Oficina de Preservación de Patrimonio porteña–, parece imprescindible el consenso sobre lo que se busca mantener. "Hay barrios que se vuelven metrópolis, como San Telmo, frecuentado, 'usado'


Rafael Yohai

■ Calle Pumacahua, un espejo del pasado apogeo del barrio.

PARA VECINOS TRADICIONALES Y LOS QUE BUSCAN CATEGORIA

Flores sigue vigente por su rica historia

m² Por Claudio Zlotnik

La gente que nació en el barrio tiende a quedarse. También recoge una corriente proveniente del conurbano. La zona más buscada es la lindante a la Plaza de la Misericordia.

Flores está lejos del boom inmobiliario que fue en la década del 70. Típico receptor de la clase media y media alta, el barrio fue un fiel reflejo de los problemas económicos que se fueron sucediendo en los últimos veinte años. Además, fue perdiendo posiciones en la competencia con otros barrios, como Belgrano, Caballito o Barrio Norte. “En Flores quedaron las edificaciones de hace treinta o cuarenta años. Hay muy pocas construcciones nuevas. Nos quedamos estancados”, analizó Fausto Mendivelzua, quien desde hace 57 años vive en la zona y es dueño de la inmobiliaria Mendivel.

“El mercado se mueve con la gente que nació en el barrio y se va mudando de vivienda. Aunque también es cierto que llega público desde el conurbano, en busca de departamentos de mejor categoría”, añadió Mendivelzua. Dada la retracción de las operaciones, las inmobiliarias están instrumentando campañas especiales para atraer al público: envían cartas a los clientes ofreciéndoles oportunidades y hasta se hacen cargo de los costos de la mudanza en el caso de las transacciones.

“Estamos peor que en el Tequila. El mercado no se reactiva; viene achicándose desde setiembre del año pasado. Si comparamos con julio del ‘98, las ventas bajaron un 37 por ciento”, afirmó a **m2** Rubén Silva, titular de la inmobiliaria Consfort.

Flores está dividido en dos: norte y sur. En la zona norte, desde Yerbal hasta Gaona, se encuentran casas y dúplex que se han ido construyendo en los últimos años sobre los pocos terrenos libres que quedaban en el barrio. En tanto, en el lado sur –de Rivadavia a Directorio– se pueden conseguir pisos importantes, de entre 200 y 400 metros cuadrados, en precios que van desde los 200 a los 450 mil dólares. Las pocas construcciones nuevas se levantan sobre las calles Carabobo, Falcón y Alberdi.

“La zona más buscada es la lindante con la Plaza de la Misericordia”, apuntó Alberto Toselli, de la inmobiliaria Toselli & Fuentes. “En esa área se encuentran departamentos de buena calidad, de tres y cuatro ambientes, en edificios de no más de diez pisos de altura. En estos casos, por cada metro cuadrado se pagan entre 1000 y 1200 dólares, por encima a los 900 que se cotiza cada metro en el resto de Flores. Los comerciantes de la zona estamos a la expectativa de que pasen las elecciones de octubre. Creemos que recién entonces podríamos ver un repunte”, agregó Toselli.

Según comentan los habitantes históricos de Flores, los cambios que tuvo el barrio en las últimas dos décadas se reflejan en la calle Pumacahua. “En los años 70 comprarse una casa en Pumacahua era como mudarse al Palacio de Buckingham. Ahora ya no es así. Flores quedó rezagado. Quedó restringido a los que aman al barrio y les da pena moverse”, relató el dueño de una de las inmobiliarias líderes de la zona.

Cotizaciones en Flores

VENTAS

Un ambiente	$ 28 mil a 35 mil
Dos ambientes	$ 30 mil a 48 mil
Tres ambientes	$ 45 mil a 70 mil

ALQUILERES

Un ambiente	$ 220 a 250
Dos ambientes	$ 300 a 350
Tres ambientes	$ 400 a 450

Fuentes: Inmobiliarias Mendivel, Consfort y Toselli & Fuentes.

A LA BUSQUEDA DE UNA CIUDAD CON UN PERFIL ESTRATEGICO HACIA EL MUNDO

La vuelta al espacio público

Violencia, pobreza y desigualdad serán ejes de debate en las Jornadas sobre Gestión de Territorio. Las opiniones de dos expositores.

m² Por Miguel Angel Fuks

“Un plan urbano ambiental, como el previsto para Buenos Aires por mandato constitucional, debe prever un desarrollo sustentable, de manera que las condiciones sobre las cuales se fundamente no tiendan a agotarse”, explicó a **m2** el arquitecto Rodolfo Macera, secretario operativo y coordinador de la Unidad de Gestión para el Area Metropolitana de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la UBA. “Hay que superar, entonces -agregó–, la única preocupación ambiental, incluyendo a los espacios verdes, mediante la promoción de actividades, construcciones y servicios que permitan alcanzar una posición competitiva”.

O sea que no convendría adoptar decisiones aisladas, aunque apunten a evitar “el caos en el tránsito a corto, mediano o largo plazo” y “el empeoramiento de la calidad del aire que respiramos”.

La FADU organiza con el Banco Mundial y Habitat Naciones Unidas las Jornadas sobre Gestión del Territorio, por efectuarse entre el 12 y 14 del actual y donde se analizará el tema “desigualdad y pobreza”. Macera llegó a la conclusión de que “la reconversión económica impulsada por el gobierno constitucional durante la presente década trajo aparejada una acelerada fragmentación social, con un correlato territorial claro”.


■ Arq. Rodolfo Macera.

“La exclusión social apareció también como exclusión física –advirtió–. En el área metropolitana, con lugares cada vez más pobres, detrás de largos muros, conviviendo violentamente con barrios privados, countries, shoppings y, aunque resulte un contrasentido, cementerios, formando parte del fenómeno con el que se pretende urbanizar”.

■ **Macera:** *“Distintas actividades que antes se desarrollaban en el espacio público ahora dejan de hacerse en el lugar de todos para pasar a sitios semiprivados”.*

Macera recordó que “antes, el espacio público contribuía al intercambio social y ahora, en cambio, distintas actividades dejan de hacerse en el lugar que es de todos, para afincarse en sitios semiprivados”. A modo de ejemplo, citó las grandes torres, que rompen el tejido urbano, metidas en cualquier parte de la ciudad, cuyos jardines quedan separados, enrejados. “Ciertas zonas resultan ‘agujeros negros’, impenetrables, con impresionantes niveles de violencia –aseveró el entrevistado–. Revertir semejante situación sería parte de la apuesta fuerte que deberían asumir las autoridades locales, como lo hicieron las de Río de Janeiro con determinadas favelas y las de Barcelona con la integración de barrios pobres, procurando erradicar la violencia social”.

En las jornadas se insistirá en que los espacios públicos deben ofrecer seguridad, para que la gente vuelva hacia ellos, y buen diseño, a fin de terminar con conceptos perimidos. “Es preciso que las grandes edificaciones no sólo se ubiquen a mitad de cuadra, ya que en las esquinas pueden proyectarse con mejores condiciones de iluminación y ventilación –argumentó–. La vieja morfología de la ciudad provoca un paisaje de medianeras espantoso y polución visual”.

Panelistas invitados del país y el exterior expondrán sobre asuntos teóricos y prácticos. La problemática de las inundaciones será tratada por el equipo que la investiga con financiación del Banco Mundial y el programa Habitat.

La FADU dará a conocer sus estrategias de desarrollo sustentable para el siglo veintiuno, “un modo de pensar el territorio, donde los factores de proximidad o las condiciones geográficas perdieron relevancia y tienen que ver mucho más con la creación de un entorno para concentrar, competitivamente, los esfuerzos imprescindibles para alentar el desarrollo”.

Macera insistió en que “Buenos Aires debería tener un perfil estratégico hacia el mundo, como una ciudad proveedora de educación, cultura, turismo y servicios, la de mejor calidad de vida en el Mercosur”. Manifestó su convicción de que “hoy no tiene ninguna estrategia”, como se comprueba al recibirse a turistas “casi sin querer”, quienes desde que arriban al aeropuerto de Ezeiza encuentran ofertas disgregadas e insuficientes enmateria de transporte, sistematización de visitas a lugares interesantes y museos o, simplemente, en materia informativa.


Adrián Pérez

■ Barrios como San Telmo se vuelven metrópolis, frecuentados por habitantes de otras zonas y turistas.

“LO UNICO CONGELADO ES LO QUE NO VIVE MAS”

El patrimonio urbano tangible

m² Por M. A. F.

Los trabajos urbanos se refieren, fundamentalmente, a una especie de fotografía de determinada cantidad de años. “No ver bien para atrás, impide hacerlo hacia adelante”, advirtió la arquitecta Margarita Gutman, directora de Programas Internacionales de la FADU e integrante del Instituto Internacional de Medio Ambiente y Desarrollo.

Aunque prefirió no ser taxativa en cuanto a los tiempos, sostuvo que para proyectar mejor es importante considerar las transformaciones. Por lo general, se captan las urgencias del presente, pero al no tomarse en cuenta las tendencias de larga duración, no es posible pensar en los cambios. “Aunque parezca una obviedad, sin el pasado y sin el futuro no resulta factible actuar”, insistió.

El “patrimonio urbano tangible” está compuesto por elementos de la ciudad reconocidos por la gente, que reflejan su identidad e historia, hacen la vida en el barrio, la escuela o la plaza. Más allá de valorarlos en oficinas públicas –como la Comisión Nacional de Monumentos y Sitios Históricos y la Oficina de Preservación de Patrimonio porteña–, parece imprescindible el consenso sobre lo que se busca mantener. “Hay barrios que se vuelven metrópolis, como San Telmo, frecuentado, ‘usado’ por numerosos habitantes de Buenos Aires y turistas extranjeros, que constituye un patrimonio, al que se reconoce su historia y actualidad”, documentó la entrevistada de **m2**.

Sugirió tomar en cuenta qué se tiene, el “capital instalado”, antes de realizar una construcción o una remodelación. “La ciudad es un organismo vivo, no está congelada –’lo único congelado es lo que no vive más’–. El problema son las transformaciones social y culturalmente aceptables, incluso económicamente. Las empresas buscan su rédito, que deben tenerlo, pero si realmente se pretenden mejores resultados a largo plazo, conviene incorporar el factor cultural”, subrayó la arquitecta Gutman.

De todas maneras, aclaró que son “cortes arbitrarios de la historia, que deben generar coincidencias”. En los cambios de la ciudad, convendría recordar qué sucede con el lenguaje, y tomarlo como modelo cuando “incorpora elementos nuevos que hacen a la diversidad, pero sin afectar lo esencial que facilita la comunicación”.

■ Arq. Margarita Gutman.

A DE UNA CIUDAD CON UN PERFIL ESTRATEGICO HACIA EL MUNDO

uelta al espacio público

m² Por Miguel Angel Fuks

"Un plan urbano ambiental, como el previsto para Buenos Aires por mandato constitucional, debe prever un desarrollo sustentable, de manera que las condiciones sobre las cuales se fundamente no tiendan a agotarse", explicó a **m2** el arquitecto Rodolfo Macera, secretario operativo y coordinador de la Unidad de Gestión para el Area Metropolitana de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la UBA. "Hay que superar, entonces -agregó–, la única preocupación ambiental, incluyendo a los espacios verdes, mediante la promoción de actividades, construcciones y servicios que permitan alcanzar una posición competitiva".

O sea que no convendría adoptar decisiones aisladas, aunque apunten a evitar "el caos en el tránsito a corto, mediano o largo plazo" y "el empeoramiento de la calidad del aire que respiramos".

La FADU organiza con el Banco Mundial y Habitat Naciones Unidas las Jornadas sobre Gestión del Territorio, por efectuarse entre el 12 y 14 del actual y donde se analizará el tema "desigualdad y pobreza". Macera llegó a la conclusión de que "la reconversión económica impulsada por el gobierno constitucional durante la presente década trajo aparejada una acelerada fragmentación social, con un correlato territorial claro".

"La exclusión social apareció también como exclusión física –advirtió–. En el área metropolitana, con lugares cada vez más pobres, detrás de largos muros, conviviendo violentamente con barrios privados, countries, shoppings y, aunque resulte un contrasentido, cementerios, formando parte del fenómeno con el que se pretende urbanizar".

■ **Macera:** *"Distintas actividades que antes se desarrollaban en el espacio público ahora dejan de hacerse en el lugar de todos para pasar a sitios semiprivados".*

Macera recordó que "antes, el espacio público contribuía al intercambio social y ahora, en cambio, distintas actividades dejan de hacerse en el lugar que es de todos, para afincarse en sitios semiprivados". A modo de ejemplo, citó las grandes torres, que rompen el tejido urbano, metidas en cualquier parte de la ciudad, cuyos jardines quedan separados, enrejados. "Ciertas zonas resultan 'agujeros negros', impenetrables, con impresionantes niveles de violencia –aseveró el entrevistado–. Revertir semejante situación sería parte de la apuesta fuerte que deberían asumir las autoridades locales, como lo hicieron las de Río de Janeiro con determinadas favelas y las de Barcelona con la integración de barrios pobres, procurando erradicar la violencia social".

En las jornadas se insistirá en que los espacios públicos deben ofrecer seguridad, para que la gente vuelva hacia ellos, y buen diseño, a fin de terminar con conceptos perimidos. "Es preciso que las grandes edificaciones no sólo se ubiquen a mitad de cuadra, ya que en las esquinas pueden proyectarse con mejores condiciones de iluminación y ventilación –argumentó–. La vieja morfología de la ciudad provoca un paisaje de medianeras espantoso y polución visual".

Panelistas invitados del país y el exterior expondrán sobre asuntos teóricos y prácticos. La problemática de las inundaciones será tratada por el equipo que la investiga con financiación del Banco Mundial y el programa Habitat.

La FADU dará a conocer sus estrategias de desarrollo sustentable para el siglo veintiuno, "un modo de pensar el territorio, donde los factores de proximidad o las condiciones geográficas perdieron relevancia y tienen que ver mucho más con la creación de un entorno para concentrar, competitivamente, los esfuerzos imprescindibles para alentar el desarrollo".

Macera insistió en que "Buenos Aires debería tener un perfil estratégico hacia el mundo, como una ciudad proveedora de educación, cultura, turismo y servicios, la de mejor calidad de vida en el Mercosur". Manifestó su convicción de que "hoy no tiene ninguna estrategia", como se comprueba al recibirse a turistas "casi sin querer", quienes desde que arriban al aeropuerto de Ezeiza encuentran ofertas disgregadas e insuficientes en materia de transporte, sistematización de visitas a lugares interesantes y museos o, simplemente, en materia informativa.

Adrián Pérez



■ Barrios como San Telmo se vuelven metrópolis, frecuentados por habitantes de otras zonas y turistas.

DO ES LO QUE NO VIVE MAS"

nio urbano tangible

por numerosos habitantes de Buenos Aires y turistas extranjeros, que constituye un patrimonio, al que se reconoce su historia y actualidad", documentó la entrevistada de **m2**.

Sugirió tomar en cuenta qué se tiene, el "capital instalado", antes de realizar una construcción o una remodelación. "La ciudad es un organismo vivo, no está congelada –'lo único congelado es lo que no vive más'–. El problema son las transformaciones social y culturalmente aceptables, incluso económicamente. Las empresas buscan su rédito, que deben tenerlo, pero si realmente se pretenden mejores resultados a largo plazo, conviene incorporar el factor cultural", subrayó la arquitecta Gutman.

De todas maneras, aclaró que son "cortes arbitrarios de la historia, que deben generar coincidencias". En los cambios de la ciudad, convendría recordar qué sucede con el lenguaje, y tomarlo como modelo cuando "incorpora elementos nuevos que hacen a la diversidad, pero sin afectar lo esencial que facilita la comunicación".



■ Arq. Margarita Gutman.

CAL Y ARENA

Posgrado

Está abierta la inscripción para la carrera de especialización de Tecnología y Producción de la Arquitectura, que se dictará a partir de agosto en la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, de la UBA. Dirigida por el arquitecto José Ignacio Miguens, está orientada a arquitectos, ingenieros, diseñadores y profesionales interesados en la construcción, tecnología y producción especializada del hábitat. El programa incluye un módulo básico introductorio y cuatro de orientación específica: dirección técnica de obra, organización empresaria, seguridad e higiene en la construcción, y mantenimiento y rehabilitación edilicia e innovación tecnológica. A través de seminarios electivos, un taller de integración y pasantías en empresas, se dotará a los participantes de conocimientos teóricos e instrumentos de aplicación efectiva en las tareas propias de la industria de la construcción, adecuados a las nuevas exigencias de la demanda de servicios profesionales. Para más información, los interesados podrán dirigirse a la Escuela de Posgrado de la FADU.

Pinturas

Alba, la empresa líder en pinturas en la Argentina, lanzó al mercado dos importantes novedades. A través de una cuidadosa selección realizada por un grupo de prestigiosos especialistas, elaboró un trabajo denominado "Carta Tendencias del color 1999-2000". Erizo, ópalo, glaciar, tosca, mosqueta, marea, brote y girasol son algunos de los colores que integran la selección, una herramienta de utilidad ya sea en la moda, la arquitectura, la ingeniería, la decoración, el diseño, el comercio, el arte, para los profesionales de la pintura y el consumidor. Por otra parte, Alba presentó la "Nueva Generación" de Fractalis, revestimientos orientados a la alta decoración. La tecnología de base acuosa aplicada en Fractalis es totalmente compatible con el medio ambiente, evitando olores desagradables por la ausencia de disolventes.

Alejandro Elías



CONSEJOS PARA LA ADQUISICION DE VIVIENDA

Cuidarse de vicios ocultos

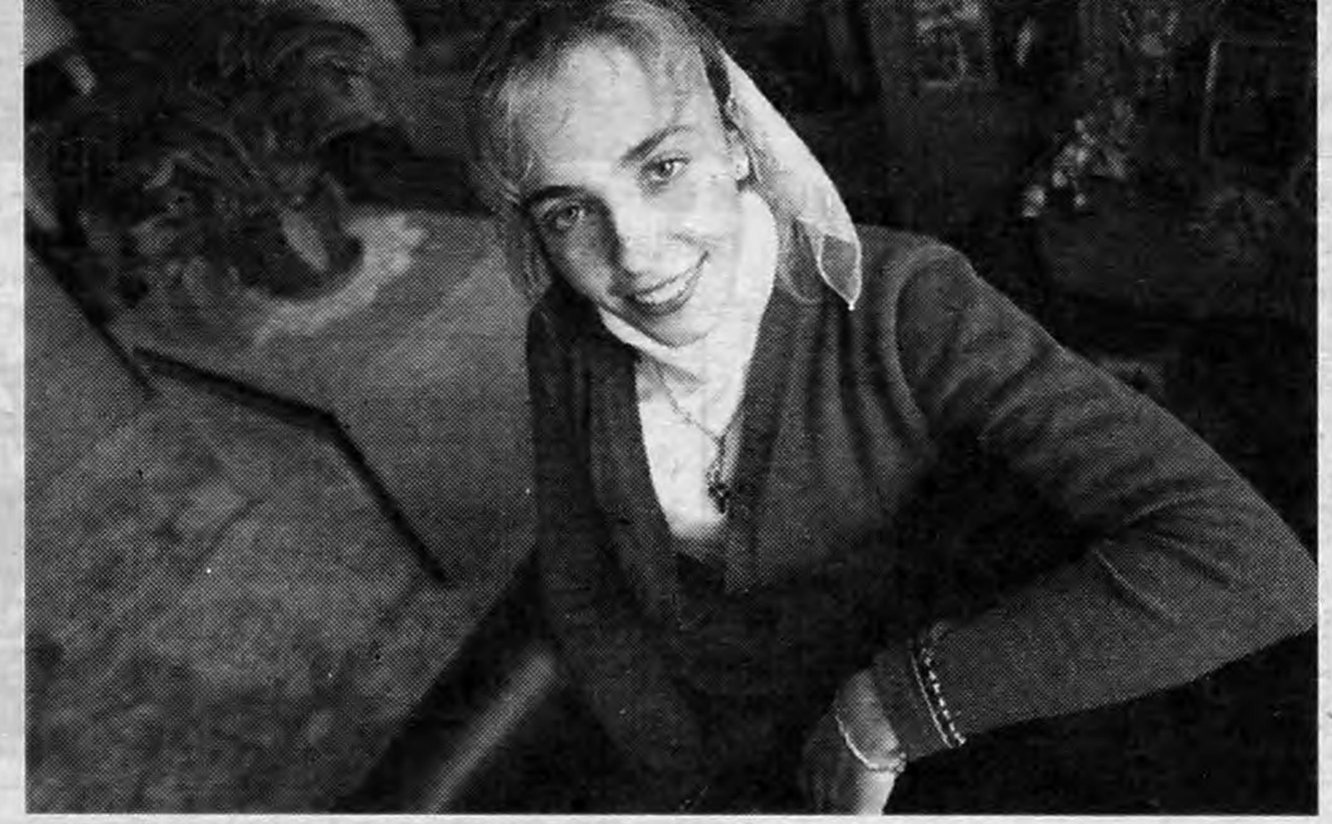
Los compradores no suelen estar capacitados para observar las construcciones con un criterio técnico, científico, arquitectónico y legal. Algunos aspectos a tener en cuenta.

m² Por Valeria E. Nerpiti*

Habitualmente, cuando se decide realizar una operación inmobiliaria, ello obedece a diferentes motivos, pero todos ellos tienen un punto en común: éste es, la ilusión de generar una situación presente o futura. Es precisamente ése el objetivo principal, el cual debe resguardarse para que no se vea opacado al poco tiempo de haber adquirido una propiedad.

Mucho se habla de los "vicios ocultos", creyéndose normalmente que sólo se encuentran en las propiedades a estrenar, ya que al no haber sido usadas con anterioridad los problemas devienen por el uso diario, una vez transcurrido cierto tiempo. Técnicamente, los vicios pueden encontrarse en cualquier propiedad, nueva o usada, éstos pueden ser ocultos o aparentes, de acuerdo con la subjetividad y conocimiento del observador.

Rafael Yohai



■ Valeria Nerpiti, arquitecta. "Los vicios pueden encontrarse en cualquier propiedad, nueva o usada."

Los futuros compradores no están capacitados, generalmente, para observar las construcciones con un criterio técnico, científico, arquitectónico y legal. Lo importante es que los compradores pagarán por una ilusión, generada en sus mentes, del futuro espacio que habitarán ya sea remodelando el existente, acondicionándolo, reciclándolo, etcétera.

Si tomamos como ejemplo la compra de un departamento en un edificio en propiedad horizontal, siempre el futuro comprador observará la totalidad del inmueble en su parte estética anterior, el interior de la unidad funcional, que es donde habitará. Pero es raro que verifique el estado de la sala de máquinas; dónde se encuentran los medidores de gas y electricidad; cuál es el estado de conservación de ese espacio usado con frecuencia como depósito por los encargados del edificio sin medir las consecuencias de su negligencia. Tampoco se observa, habitualmente, la azotea, sea accesible o no, verificando el estado de conservación de las cañerías, de los tanques de agua, etc. Ni tampoco se evalúa la estructura del edificio en general, ni se revisa el Acta de Asambleas donde se mencionan las reparaciones mediatas o inmediatas que necesita el edificio; aunque a veces los copropietarios por error y negligencia anteponen sus necesidades a las del edificio sin medir las futuras consecuencias.

Todos los espacios antes mencionados corresponden a los denominados espacios comunes, que se adquieren con la compra de cualquier unidad funcional; estos espacios también tienen los llamados vicios ocultos y aparentes. Estos vicios comienzan a ser descubiertos al momento de recibir la liquidación de las expensas y tener que pagar un monto superior al promedio que le habían informado al momento de efectivizar la compra.

La situación se hubiera podido evitar, de haberse decidido la compra con el asesoramiento de un profesional arquitecto, idóneo en el tema que pudiera aconsejar y guiar al comprador en una mejor inversión.

Lo que en todo caso debe recalcarse es que "la inversión anticipada, es siempre menor que la necesaria para resolver los futuros problemas".

** Arquitecta especializada en Patología de la Construcción.*